

RCS : RENNES  
Code greffe : 3501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de RENNES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2018 B 01133  
Numéro SIREN : 490 597 663  
Nom ou dénomination : CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT HOLDING

Ce dépôt a été enregistré le 20/10/2020 sous le numéro de dépôt 11188



**BILAN ACTIF**

11188

ACTIF		Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires	47 515	47 515		0
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>Immobilisations corporelles</b>				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles	21 585	16 398	5 187	9 089
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières (2)</b>					
Participations mises en équivalence					
Autres participations	22 423 631	14 201 675	8 221 956	7 355 884	
Créances rattachées à des participations	17 137		17 137	17 086	
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>Total II</b>	<b>22 509 869</b>	<b>14 265 589</b>	<b>8 244 280</b>	<b>7 382 060</b>	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	<b>Créances (3)</b>				
	Clients et comptes rattachés	502 653		502 653	827 693
	Autres créances	6 919 783		6 919 783	7 419 550
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 079 600		1 079 600	171 619	
Charges constatées d'avance (3)	14 073		14 073	10 408	
<b>Total III</b>	<b>8 516 109</b>		<b>8 516 109</b>	<b>8 429 270</b>	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>31 025 977</b>	<b>14 265 589</b>	<b>16 760 389</b>	<b>15 811 329</b>	

**DÉPÔT DU**  
**20 OCT 2020**  
**TRIBUNAL DE COMMERCE**  
**DE RENNES**

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

0  
718 569

## BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2019 12	Exercice N-1 31/12/2018 12	
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 7 500 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	7 500 000	7 500 000	
	<b>Réserves</b> Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves			
	Report à nouveau	-470 361	-1 428 267	
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	1 279 506	957 906	
	Subventions d'investissement Provisions réglementées	26 775	26 775	
	<b>Total I</b>	8 335 920	7 056 414	
	AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
		<b>Total II</b>		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges			
	<b>Total III</b>			
DETTES (1)	<b>Dettes financières</b> Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	250 083 137 7 299 041	455 222  7 564 638	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	<b>Dettes d'exploitation</b> Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	587 941 260 913	477 607 236 570	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	26 353	20 878	
	Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1) <b>Total IV</b>	8 424 468	8 754 915
		Ecart de conversion passif (V)		
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>		16 760 389	15 811 329
		(1) Dont à moins d'un an 2 297 914	7 583 959	

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (I)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	1 416 422		1 416 422	1 324 355		92 067	6.95
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	1 416 422		1 416 422	1 324 355		92 067	6.95
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation				1 861		-1 861	-100.00
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			37 968	8 060		29 908	371.06
Autres produits			2 359	84		2 274	NS
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			1 456 748	1 334 360		122 388	9.17
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			915 830	921 283		-5 453	-0.59
Impôts, taxes et versements assimilés			11 961	21 211		-9 250	-43.61
Salaires et traitements			199 667	253 007		-53 340	-21.08
Charges sociales			83 884	101 545		-17 660	-17.39
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			5 969	9 613		-3 645	-37.91
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			234 350	64 468		169 883	263.52
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			1 451 660	1 371 126		80 534	5.87
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			5 088	-36 766		41 854	113.84
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2019	12	31/12/2018	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)	308 820		510 348		-201 528	-39.49
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	1				1	
Autres intérêts et produits assimilés (3)	36				36	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	866 072		435 644		430 428	98.80
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total V</b>	<b>1 174 929</b>		<b>945 992</b>		<b>228 937</b>	<b>24.20</b>
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			69 177		-69 177	-100.00
Intérêts et charges assimilées (4)	20 535		51 181		-30 646	-59.88
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>Total VI</b>	<b>20 535</b>		<b>120 358</b>		<b>-99 823</b>	<b>-82.94</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>1 154 394</b>		<b>825 634</b>		<b>328 760</b>	<b>39.82</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>1 159 482</b>		<b>788 868</b>		<b>370 614</b>	<b>46.98</b>
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital			17 807		-17 807	-100.00
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>Total VII</b>			<b>17 807</b>		<b>-17 807</b>	<b>-100.00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			279		-279	-100.00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			4 934		-4 934	-100.00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			3 344		-3 344	-100.00
<b>Total VIII</b>			<b>8 557</b>		<b>-8 557</b>	<b>-100.00</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>			<b>9 250</b>		<b>-9 250</b>	<b>-100.00</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	-120 024		-159 788		39 764	24.89
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>2 631 677</b>		<b>2 298 160</b>		<b>333 517</b>	<b>14.51</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>1 352 171</b>		<b>1 340 254</b>		<b>11 917</b>	<b>0.89</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>1 279 506</b>		<b>957 906</b>		<b>321 600</b>	<b>33.57</b>

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier  
 Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Mission de présentation - Voir le rapport d'Expert Comptable

308 820

17 442

510 348

45 243

SAS GORIOUX FARO ET ASSOCIES

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 16 760 388.55 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 1 416 422.19 Euros et dégageant un bénéfice de 1 279 506.29 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

### EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Information relative aux traitements comptables induits par l'épidémie de Coronavirus

Conformément aux dispositions de l'article L 833-2 du Plan Comptable Général, les comptes annuels de l'entité au 31/12/2019 ont été arrêtés sans aucun ajustement lié à l'épidémie du Coronavirus.

les éléments suivants reflètent uniquement les conditions qui existaient à la date de clôture, sans tenir compte de l'évolution ultérieure de la situation :

- la valeur comptable des actifs et des passifs
- la dépréciation des créances clients
- la dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles
- la dépréciation des stocks
- les impôts différés actifs
- le chiffre d'affaires
- les « covenants » bancaires

### - REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

#### Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

### Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

### Informations générales complémentaires

#### Intégration fiscale

La société a opté au cours de l'exercice clos le 31/12/2008 pour le régime d'intégration fiscale instaurée par l'article 68 de la loi n° 87-1060 du 30 décembre 1987. L'intégration fiscale prenant effet au 01/01/2008.

Les sociétés concernées par ce régime d'intégration sont :

- SAS CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT HOLDING (Société mère)
- SAS CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT TRANSACTION
- SAS HABITER DEMAIN
- SA SOGECOPA
- SCI DE L'HYVETTE

La convention d'intégration retenue consiste à :

- allouer aux sociétés bénéficiaires la charge d'impôt correspondant à leur assiette fiscale bénéficiaire,
- tenir compte, pour déterminer l'assiette fiscale de ces sociétés, des déficits subis pendant la période d'intégration dont elles auraient pu faire état si elles n'avaient pas fait partie du groupe.

Au titre de 2019, le groupe est globalement en position fiscale déficitaire.

### Informations relatives au CICE

#### Comptabilisation du Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE)

La société n'étant pas considérée comme PME au sens communautaire, elle n'a pas obtenu le remboursement de ses créances CICE.2016, 2017 et 2018 qui sont inscrites en créances sur le trésor. Les créances 2016 pour l'ensemble des sociétés du groupe fiscal s'élèvent à 330 656 € et sont restituables en 2020, ces créances avaient l'objet d'un préfinancement privé à hauteur de 205 000 €.

Les créances CICE du groupe fiscal 2017 s'élèvent à 385 677 €, et les créances 2018 à 330 342 €.

### L'utilisation du CICE dans l'entreprise

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

entreprises. Au titre de l'année civile écoulée, nous avons dégagé un crédit d'impôt de 3 093 €, que nous avons affecté principalement à des efforts en matière de :

Description des efforts	Montant
- investissement :	
- recherche :	
- d'innovation :	
- formation :	
- recrutement :	
- prospection de nouveaux marchés :	
- transition écologique et énergétique :	
- reconstitution des fonds de roulement :	3 093
<b>Total</b>	<b>3 093</b>

Il n'a donc permis ni de financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni d'augmenter les rémunérations des dirigeants.

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	60 213		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	28 180		2 066
<b>TOTAL</b>	<b>28 180</b>		<b>2 066</b>
Autres participations	22 440 717		187
<b>TOTAL</b>	<b>22 440 717</b>		<b>187</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22 529 110</b>		<b>2 253</b>

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

		Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
		Poste à Poste	Cessions		
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL		12 698	47 515	47 515
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			8 661	21 585	21 585
	TOTAL		8 661	21 585	21 585
Autres participations		136		22 440 768	22 440 768
	TOTAL	136		22 440 768	22 440 768
	TOTAL GENERAL	136	21 359	22 509 869	22 509 869

### Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice	
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL	60 213		12 698	47 515
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		19 091	5 969	8 661	16 398
	TOTAL	19 091	5 969	8 661	16 398
	TOTAL GENERAL	79 304	5 969	21 359	63 914

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Matériel de bureau informatique mobilier	5 969				
TOTAL	5 969				
TOTAL GENERAL	5 969				

### Etat des provisions

Provisions réglementées	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Amortissements dérogatoires	26 775				26 775
TOTAL	26 775				26 775

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participation	15 067 747		866 072		14 201 675
TOTAL	15 067 747		866 072		14 201 675
TOTAL GENERAL	15 094 522		866 072		14 228 450
<b>Dont dotations et reprises financières</b>			866 072		

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

### Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	17 137	0	17 137
Autres créances clients	502 653	502 653	
Impôts sur les bénéfices	1 049 225	330 656	718 569
Taxe sur la valeur ajoutée	95 794	95 794	
Divers état et autres collectivités publiques	844	844	
Groupe et associés	5 713 374	5 713 374	
Débiteurs divers	60 545	60 545	
Charges constatées d'avance	14 073	14 073	
<b>TOTAL</b>	<b>7 453 646</b>	<b>6 717 940</b>	<b>735 706</b>

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	250 220	250 220		
Fournisseurs et comptes rattachés	587 941	587 941		
Personnel et comptes rattachés	58 849	58 849		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	40 014	40 014		
Taxe sur la valeur ajoutée	149 213	149 213		
Autres impôts taxes et assimilés	12 836	12 836		
Groupe et associés	7 299 041	1 172 487	6 126 554	
Autres dettes	26 353	26 353		
<b>TOTAL</b>	<b>8 424 468</b>	<b>2 297 914</b>	<b>6 126 554</b>	
Emprunts remboursés en cours d'exercice	205 000			

### Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en Euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	37.5000	200 000			200 000

### Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

### Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Logiciels	Linéaire	3 ans

### Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis augmenté des frais engagés pour leur acquisition.

Ces frais d'acquisition sont amortis sur une durée de 5 ans. L'amortissement des frais d'acquisition est constaté par une dotation à la provision pour amortissements dérogatoires.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice, la dotation à la provision pour amortissements dérogatoires au titre de l'amortissement des frais d'acquisition des titres est nulle.

La provision pour amortissements dérogatoires constituée au titre de l'amortissement des frais d'acquisition des titres s'élève à 26 775 € au 31/12/2019.

### Créances immobilisées

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

### Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

### Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

### Disponibilités en Euros

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

### Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	51
Créances clients et comptes rattachés	485 965
Autres créances	6 486
<b>Total</b>	<b>492 503</b>

### Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	220
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	55 111
Dettes fiscales et sociales	90 750
Autres dettes	26 353
<b>Total</b>	<b>172 435</b>

### Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	14 073
<b>Total</b>	<b>14 073</b>

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

### - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

#### Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	20 535	1 174 929
Dont entreprises liées	17 442	1 174 892

### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

#### Engagement en matière de pensions et retraites

(PCG Art. 531-2/9, Art. 832-13)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.

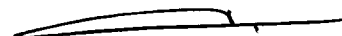
Ces derniers se limitent à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.

Le passif social de la société CAB2H au 31/12/2019 s'élève à 12 050 €.

Les engagements en matières d'indemnité de départ à la retraite sont estimés en fonction des droits acquis par les salariés à la date de clôture de l'exercice, évalués selon la méthode rétrospective prorata temporis.

Ce calcul a été obtenu en retenant les critères suivants :

- taux de charges sociales : 46.9 %
- taux d'actualisation : 1 %
- progression annuelle des salaires : 1.5 %
- taux de rotation : 5 %
- age de départ à la retraite : 65 ans
- table de mortalité : TPRV 93



## CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT HOLDING

SAS au capital de 7 500 000 euros  
8 rue du Mont Saint Michel – 35830 BETTON  
490 597 663 RCS RENNES

### RAPPORT DE GESTION ETABLI AUX FINS D'APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2019

Monsieur Christian CERRETANI, agissant en qualité de Président du Directoire de la SAS CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT HOLDING a établi, conformément à la loi et aux statuts, le présent rapport pour rendre compte de l'exercice clos le 31 décembre 2019, de l'activité de la société, des résultats et des perspectives d'avenir.

Les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

#### PREAMBULE :

#### **OBJET DE LA SOCIETE, GOUVERNANCE ET EVOLUTION DES EFFECTIFS**

La société Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding a pour objet d'acquérir et de gérer des titres de participation dans des sociétés immobilières, afin de composer et de développer un réseau d'agences immobilières exploitant sous l'enseigne « Square Habitat – Crédit Agricole » en Bretagne, elle a également pour objet de réaliser tous types de prestations pour le compte de ses filiales.

Au cours de l'exercice 2019, le Conseil de Surveillance s'est réuni 3 fois et le Directoire 21 fois.

Conformément à son objet social, la société a réalisé pour le compte de ses filiales des opérations d'assistance (achat de produits, assistance juridique, sociale, commerciale) sur ce même exercice.

La société a réalisé son activité de courtage d'assurance.

La société n'a pas entrepris d'activité en matière de recherche et développement.

#### **I. SITUATION, ACTIVITE ET RESULTATS 2019 DE LA SOCIETE ET DES SOCIETES FILIALES :**

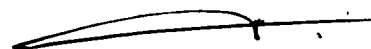
(article L 232-1 al.2 Code Commerce)

##### **1- CONTEXTE ECONOMIQUE / MARCHE**

Avec plus d'un million de transactions dans l'ancien, l'année 2019 est une année record ! Le nombre de transactions relevé en fin d'année dernière est en croissance de 10% à celui constaté un peu plus d'un an auparavant (970 000 transactions en décembre 2018).

Aucun des paramètres connus à ce jour ne laisse entrevoir un risque de décrochage à court terme :

- Les taux d'intérêt, fondamentalement et historiquement faibles, solvabilisent les acquéreurs.
- Ces taux semblent établis à des seuils bas, au moins à court terme, ce qui motive les candidats à l'acquisition, toutes catégories confondues. Le marché immobilier, massivement orienté par l'emprunt, s'en ressent indéniablement.
- L'immobilier demeure une valeur refuge, qui ne connaît que peu d'équivalents.
- La confiance des particuliers dans ce marché ne semble pas atteinte par les mouvements sociaux touchant chroniquement la France depuis plusieurs mois.
- Bien que trop souvent annoncés comme en forte hausse, les prix demeurent généralement stables voire en baisse (sans même parler de leur éventuelle correction des effets de l'inflation); les tendances haussières de l'Île-de-France et de quelques métropoles régionales (Nantes, Rennes, Lyon et Bordeaux, pour l'essentiel) ne résument pas, à elles seules, le marché national.



Le Marché du Neuf : Il devient plus délicat d'afficher de la confiance dans le marché du neuf, trop souvent ballotté au gré de dispositifs fiscaux parfois ondoiyants. Bien que reconduit, le dispositif Pinel a été « recentré », ce qui en a réduit la portée. L'approche de périodes électorales n'a pas été de nature à encourager le positionnement des investisseurs. Ceci étant d'autant plus vrai dès lors que de nombreuses autorisations de construire ont été gelées dans l'attente des prochaines élections. Ce marché peine quelque peu à trouver un rythme de croisière. Un travail conjoint autour du coût de production du logement neuf permettrait-il de le réorienter davantage vers l'accédant-occupant ?

La diminution de biens en vente, la hausse de la demande et l'éternel attrait du territoire breton entraînent des hausses de prix sur toute la région, mais celles-ci restent modérées.

Sur la Métropole Rennaise, le prix médian au m<sup>2</sup> d'un appartement est de 4 000 €/m<sup>2</sup>, en hausse de 7% comparé à l'an dernier.

## 2- ORGANISATION

Aucun élément n'a été modifié depuis le transfert des fonctions supports sur la société Square Habitat Ouest Immobilier à Nantes le 1<sup>er</sup> avril 2018. Les réseaux restent gérés comme auparavant.

La répartition des effectifs (actifs et inactifs) totaux par entités est la suivante :

ENTITES	Total 31/12/15	Total 31/12/16	Total 31/12/17	Total 31/12/18	Total 31/12/19	EVOLUTION 2019/2018
CABHH	8	8	8	2	2	0

## 3- RESULTATS FINANCIERS

### Holding :

Les produits de la société sont générés par la réalisation de prestations de services pour le compte de ses filiales et par la rémunération des comptes courants d'associés.

### **Analyse comptable**

La société perçoit des produits issus de la convention de prestation de services. Par ailleurs, elle procède à une refacturation des prestations spécifiques liées pour l'essentiel à la gestion des outils du S.I Logisquare, du site internet national squarehabitat.fr, et des contrats cadres de publicité, de télécom, d'informatique, d'expert-comptable.

Le résultat d'exploitation est de 5 K€ en 2019 contre - 36 766 € en 2018 – 8 053 € en 2017 – 13 821 en 2016, - 8 537 € en 2015, -8 265 € en 2014.

Ce résultat d'exploitation positif, est généré par la convention de prestation de services précitée. Cette convention prévoit une refacturation aux filiales de toutes les charges non propres à la société CABH holding.

A ce résultat d'exploitation s'ajoute :

- un résultat financier de + 1 154 394 € à comparer à + 825 634 € en 2018 et à + 631 890 € en 2017. Ce résultat est composé principalement d'une reprise de provision sur titres (866 072 €).
- un produit d'impôt sur les Sociétés de – 120 024 € lié à l'intégration fiscale.

Au total, l'exercice clôture sur un profit de 1 279 506 € contre 957 906 € en 2018, 867 991 € en 2017, 333 448 en 2016, et une perte comptable de – 1 216 845 € en 2015.

<b>SQH BRETAGNE - RESULTAT D'EXPLOITATION</b>					
ENTITE JURIDIQUE	REEL 2015	REEL 2016	REEL 2017	REEL 2018	REEL 2019
CABH Holding	-8,5	-13,8	-8,0	-37,0	5,0

Les principaux produits des derniers exercices sont :

Comptes de produits (en €)	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Evol 2018/2019
CA HT net (prestation de service + refacturation de charges)	1 271 580	1 216 288	1 324 355	1 416 422	7 %
Autres produits d'exploitation	5 733	12 741	10 005	40 327	NS
Produits Financiers	467 656	729 585	945 992	1 174 929	24 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 744 969</b>	<b>1 958 614</b>	<b>2 280 352</b>	<b>2 631 678</b>	<b>15 %</b>

Les principaux postes de dépenses des 3 derniers exercices de la société sont les suivants :

PRINCIPALES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Evol
Honoraires prestations de services	292 308	309 204	270 235	0	- 100 %
Publicité et relations extérieures	117 787	96 174	13 784	59	- 100 %
Déplacements, missions, réceptions	67 642	45 359	30 392	16 820	- 45 %
Maintenance Informatique	18 851	29 059	38 187	94 066	146 %
<b>TOTAL AUTRES CHARGES EXTERNES</b>	<b>664 807</b>	<b>640 343</b>	<b>921 283</b>	<b>915 830</b>	<b>- 0,6 %</b>
<b>MASSE SALARIALES</b>	<b>519 761</b>	<b>534 021</b>	<b>354 552</b>	<b>283 551</b>	<b>- 20 %</b>

Une liasse fiscale, ainsi qu'une liasse d'intégration fiscale ont été éditées et déposées conformément aux obligations réglementaires auprès du Service des Impôts des Entreprises de Rennes.

## II. ORIENTATIONS 2020

Le marché immobilier reste bien orienté début 2020. Les facteurs conjoncturels vont rester plutôt positifs. Les transactions connaîtraient ainsi un léger repli (-4% sur un an dans l'ancien) et les prix décélèreraient vers +2% en 2020.

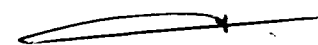
Les restructurations, réorganisations et investissements réalisées lors des précédents exercices doivent permettre d'accroître significativement, la qualité de service clients, l'accroissement de la productivité, et la rentabilité.

Les orientations stratégiques restent déterminées par la volonté d'augmenter les parts de marché en transaction et en administration de bien dans une logique d'équilibre à 55/45. Pour l'exercice 2020, le développement devra se réaliser par croissance organique pour l'activité de Transaction vente, par croissance organique et croissance externe, selon les opportunités, pour l'activité d'administrateur de biens.

Square Habitat – Crédit Agricole en Bretagne, au regard de son redressement économique confirmé, définira avec les caisses régionales bretonnes sa stratégie de développement dans le cadre de l'ancrage de l'immobilier comme 3ème métier du Groupe Crédit Agricole.

## III. PARTICIPATIONS (articles L.233-6, L.233-29 et L.233-30 Code Commerce)

Au cours de l'exercice 2019, la SAS CABHH n'a pas eu de prise de participation.



#### IV. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS - CLIENTS

Conformément à l'article L.441-1-1 du code de commerce, le montant des dettes fournisseurs à la clôture de l'exercice 2019 s'élève à 532 829 € (comprenant les factures de conseils et de prestataires de services reçues en fin d'exercice). A la clôture des deux derniers exercices de la société le solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance est le suivant :

Fournisseurs	31/12/2019	Échéance				31/12/2018	Échéance		
		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 jours et plus		1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 jours et plus
Total	532 829,00	162 827,00	44 639,00	6 997,00	318 366,00	402 240,00	397 043,00	2 617,00	2 580,00

A la clôture de l'exercice 2019 les créances clients s'élèvent à 16 687€.

DETTES CLIENTS	31/12/2019	ECHEANCE		
TOTAL	16 687 €	12 569 € de 0 à 30 jours	0 € de 31 à 60 jours	4 118 € + de 61 jours

#### V. PROPOSITION DE RESOLUTIONS : APPROBATION, AFFECTATION

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (Bilan, Compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 1 279 506 €.

A la clôture de l'exercice 2019, les capitaux propres restent supérieurs à la moitié du capital social.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice en report à nouveau.

#### VI. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES (Article 243bis du Code général des Impôts)

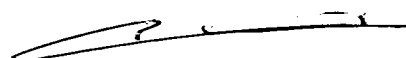
Il est rappelé qu'aucun dividende n'a été mis en distribution au titre des 3 derniers exercices précédents.

#### VII. CONVENTIONS (Article L.227-10 Code commerce)

Pas de convention signée en 2019.

Nous restons à votre disposition pour vous donner toutes précisions complémentaires ou explications que vous jugeriez utiles.

RENNES, le 14.04. 2020  
Le Président du Directoire, Christian CERRETANI



**Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding**  
Société par actions simplifiée à Directoire et Conseil de Surveillance  
Au capital de 7 500 000 Euros  
Siège social : 8 rue du Mont Saint Michel – 35830 BETTON  
RCS RENNES 490 597 663

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DU 29 AVRIL 2020**

Le 29 avril 2020, à 9h00, les actionnaires de la SAS Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation du Directeur Général, membre du directoire de la société, en audioconférence.

Les actionnaires présents ou représentés sont les suivants :

- La Caisse Régionale de Crédit Agricole des Côtes d'Armor.
- La Caisse Régionale de Crédit Agricole du Finistère.
- La Caisse Régionale de Crédit Agricole de l'Ille & Vilaine.
- Le Crédit Agricole du Morbihan.

Le bureau de l'Assemblée est composé de Monsieur Pierre-Louis BOISSIERE, en qualité de Président, et de Monsieur Christian CBRRETANI, en qualité de Secrétaire. Le bureau constate que tous les actionnaires sont présents ou représentés ainsi qu'un représentant des salariés comme en atteste la feuille de présence jointe au présent procès verbal.

En conséquence, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Le Commissaire aux Comptes de la société, la SA Ouest Conseils Audit.  
Le représentant des salariés, dûment convoqué, est présent.

Après avoir pris connaissance des documents suivants :

- Comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- Rapport de gestion du Président du Directoire,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice,
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes,
- Texte des projets de résolutions,

L'Assemblée a pris les décisions suivantes portant sur :

- L'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- Le quitus aux dirigeants et au Commissaire aux Comptes & l'approbation des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce,
- L'affectation des résultats dudit exercice,
- Le renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes,
- Les pouvoirs en vue de réaliser les formalités.

Le Président déclare les discussions ouvertes.

Plusieurs observations sont émises au cours des discussions. Personne ne demandant plus la parole, et après avoir lu le texte des projets de résolution, le Président met aux voix ces résolutions.

L'Assemblée a pris les décisions suivantes :

**PREMIERE DECISION :**

L'Assemblée, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Président du directoire relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019 et du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de cet exercice qui se solde par un bénéfice de 1 279 506 €

L'Assemblée approuve également les opérations traduites dans les comptes présentés, ou résumées dans le rapport de gestion y compris les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce.

L'Assemblée donne en conséquence aux dirigeants et au Commissaire aux Comptes quitus de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**DEUXIEME DECISION :**

L'Assemblée décide d'affecter le bénéfice de 1 279 506 € en report à nouveau.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**TROISIEME DECISION :**

L'Assemblée donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de la présente Assemblée Générale pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité relatives ou consécutives aux décisions prises aux termes des résolutions qui précèdent et/ou de résolutions complémentaires.

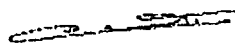
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président déclare la séance levée.

Il a été dressé le présent procès-verbal, qui après lecture a été signé par les membres du bureau.

Le Président,  
Monsieur Pierre-Louis BOISSIERE

Le Secrétaire,  
Monsieur Christian CBRRETANI



# QUEST CONSEILS

EXPERTISE COMPTABLE & AUDIT

Yves BRUN  
Dominique DENIEL  
Frédérique DENIEL-HOSTIOU  
Laëtitia GUILLEMOT  
Paul GUILLOU  
Hubert HENRY  
Pierre-Yves LE CORRE  
Florent MICHEL  
Odile RICOULT  
Mikaël ROCUET  
François RODRIGUEZ  
David TRIPON

*Experts-Comptables  
Commissaires aux comptes*

Société Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding  
8 Rue du Mont Saint-Michel  
35830 BETTON

---

**RAPPORTS  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Exercice clos le 31 décembre 2019**

**[www.ouestconseils.bzh](http://www.ouestconseils.bzh)** 



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

---

Aux actionnaires de la société **Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding,**

### ▪ **Opinion**

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par votre Directoire le 15 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### ▪ **Fondement de l'opinion**

---

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

.../...

## ▪ **Observation**

---

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Evénements significatifs postérieurs à la clôture de l'annexe » des comptes annuels concernant l'épidémie de Coronavirus.

## ▪ **Justification des appréciations**

---

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## ▪ **Vérifications spécifiques**

---

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire arrêté le 15 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité des informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D.441-4 du Code de Commerce, mentionnées dans le rapport de gestion et de leur concordance avec les comptes annuels.

▪ **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

---

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directoire.

▪ **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

---

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

A Quimper, le 17 avril 2020

  
Société QUEST CONSEILS AUDIT  
Commissaire aux Comptes  
Paul GUILLOU

### **Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes**

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.